

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>00010460911</b>	Data Solicitação <b>28/08/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>NILENA JACKLIN DOS SANTOS</b>		CPF/CNPJ <b>004.701.889-52</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua João Ropelato</b>	Número <b>415</b>	Complemento <b>Apto 11D-04, Residencial HAUSGARTEN</b>	
Bairro <b>Nereu Ramos</b>	Município <b>Jaraguá do Sul</b>	UF <b>SC</b>	CEP <b>89265520</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>80.484</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Jaraguá do Sul/SC</b>	

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

**Comparativo direto de mercado**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

ÁREA PRIVATIVA

**51,37m<sup>2</sup>**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)**R\$ 4.477,84/m<sup>2</sup>**

VALOR DE MERCADO

**R\$ 230.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 161.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 51,37
19 - Área Comum (em m²) 3,41	20 - Área Total (em m²) 54,78
21 - Área Averbada (em m²) 54,78	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos		02 - Unidades por Andar		
03 - N° Total de Unidades		04 - N° de Elevadores		
05 - Valor do Condomínio		06 - Pagamento do Condomínio		
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		08 - Uso do Edifício Residencial		
09 - Padrão de Construção Normal		10 - Estado de Conservação Regular		
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Vigilância Eletrônica				

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região Residencial Multifamiliar		02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone		
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto		04 - Restritivos Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo		06 - Localização Urbano		
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável		08 - Área Urbanizada Mais de 75%		
09 - Tendência de uso do terreno Residencial		10 - Situação do Bairro Antigo		
11 - Limites do Bairro		12 - Padrão construtivo predominante na Região Baixo		
13 - Fatores Valorizantes Nenhum				

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,24	

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Milena
03 - Contato Telefônico Acompanhante (47) 99645-1548	04 - Observações Finais Imóvel em bom estado de conservação

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1		R\$ 260.000,00	
	Endereço Rua João Ropelato, 415 , Nereu Ramos	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 55,00	Valor R\$ 260.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.727,27
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-54m2-venda-RS260000-id-2762763/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-54m2-venda-RS260000-id-2762763/?source=ranking%2Cp</a>		
AMOSTRA 2		R\$ 240.000,00	
	Endereço Rua João Ropelato, 415 , Nereu Ramos	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 55,00	Valor R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.363,64
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-55m2-venda-RS240000-id-2809460515/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-55m2-venda-RS240000-id-2809460515/?source=ranking%2Cp</a>		
AMOSTRA 3		R\$ 270.000,00	
	Endereço Rua João Ropelato, 415 , Nereu Ramos	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 49,00	Valor R\$ 270.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.510,20
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-49m2-venda-RS270000-id-2830068656/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-49m2-venda-RS270000-id-2830068656/?source=ranking%2Cp</a>		
AMOSTRA 4		R\$ 260.000,00	
	Endereço Rua João Ropelato, 415 , Nereu Ramos	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 51,00	Valor R\$ 260.000,00	Estado de conservação Nova Regular
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-51m2-venda-RS260000-id-2818139255/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-51m2-venda-RS260000-id-2818139255/?source=ranking%2Cp</a>		
AMOSTRA 5		R\$ 250.000,00	
	Endereço Rua João Ropelato, 415 , Nereu Ramos	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 49,00	Valor R\$ 250.000,00	Estado de conservação Nova Regular
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-49m2-venda-RS250000-id-2818139255/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nereu-ramos-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-49m2-venda-RS250000-id-2818139255/?source=ranking%2Cp</a>		

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	55,00	R\$ 4.727,27	0,90	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.339,64
2	55,00	R\$ 4.363,64	0,90	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.005,82
3	49,00	R\$ 5.510,20	0,90	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.909,59
4	51,00	R\$ 5.098,04	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.588,24
5	49,00	R\$ 5.102,04	0,90	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.545,92
		<b>R\$ 4.960,24</b>												<b>R\$ 4.477,84</b>

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.477,84	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.134,49	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.821,19
-------------------	--------------------------------------	---	---

**SANEAMENTO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.477,84	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.249,59	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.706,09
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 333.5903	Coef. Variação 7.4498	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1019
---------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²) 51,37	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.477,84	Valor parcial (R\$) R\$ 230.026,63
-----------------------------	---	---------------------------------------

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 230.026,63
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 161.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 230.000,00
--	----------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 11 de Setembro de 2025

**Celso Iazzetti**  
 0600891382

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



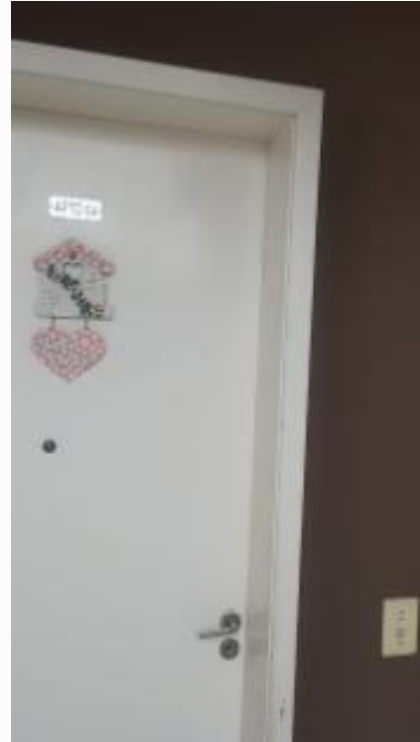
fachada do condomínio



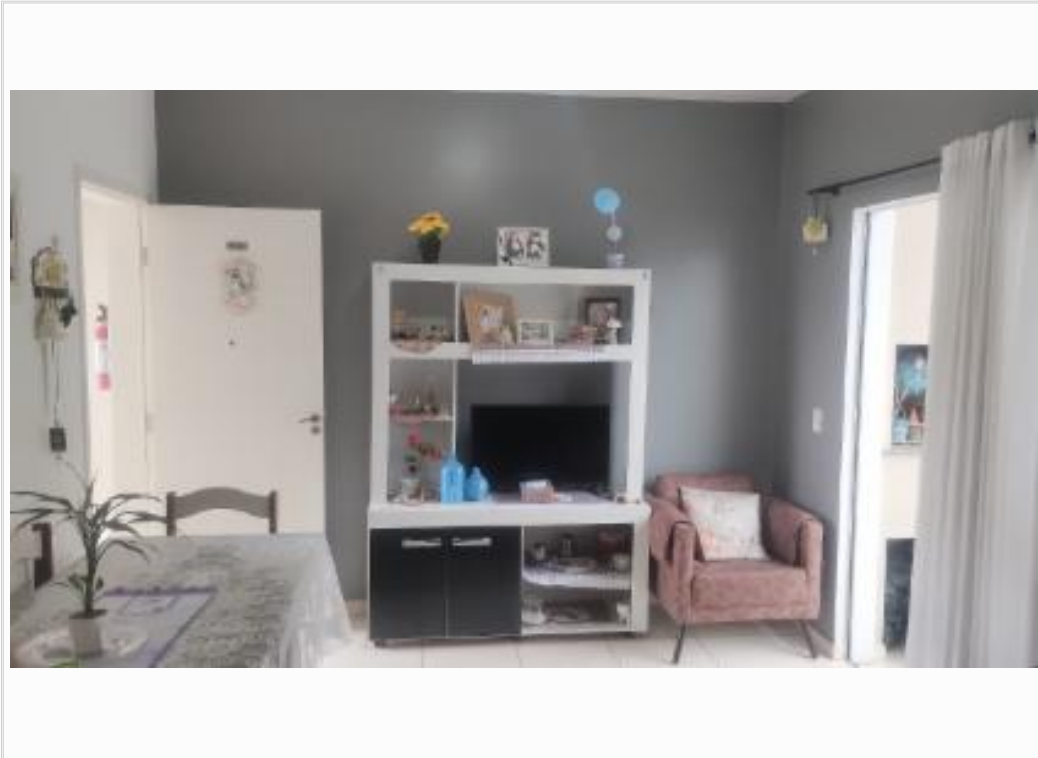
fachada do condomínio



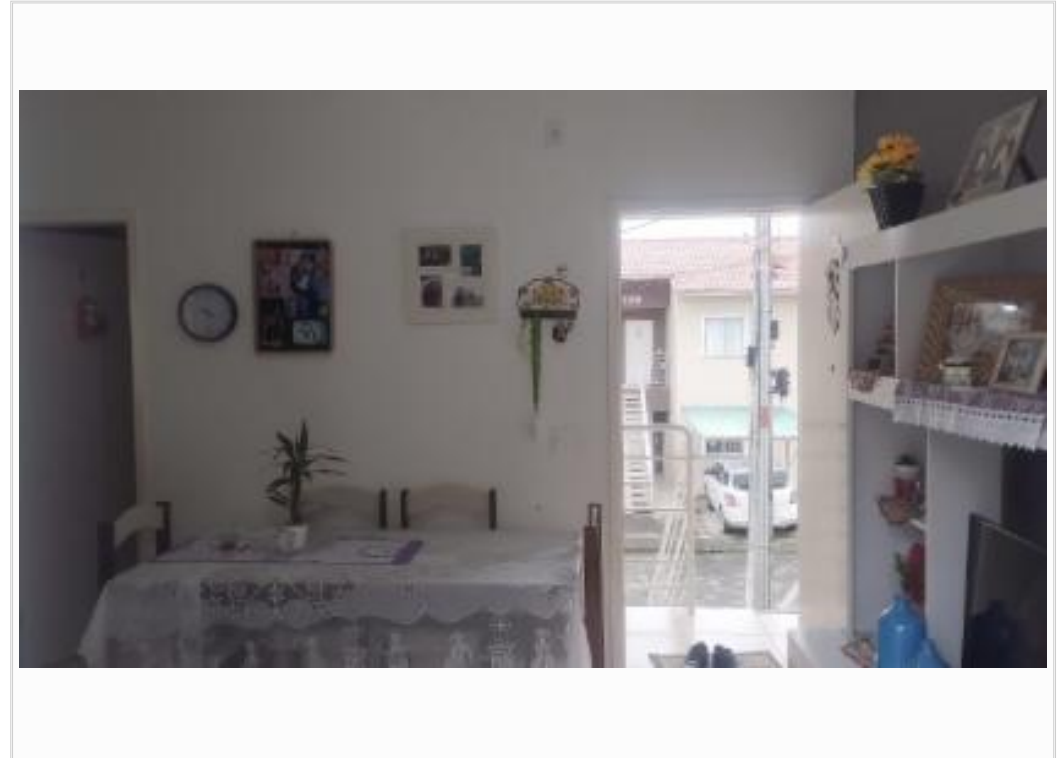
fachada do apto



id do imóvel



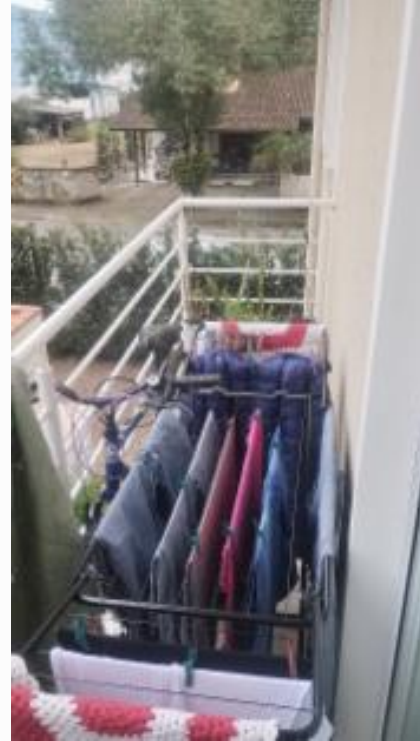
sala



sala



sala e varanda



varanda



sala e cozinha



cozinha e lavanderia



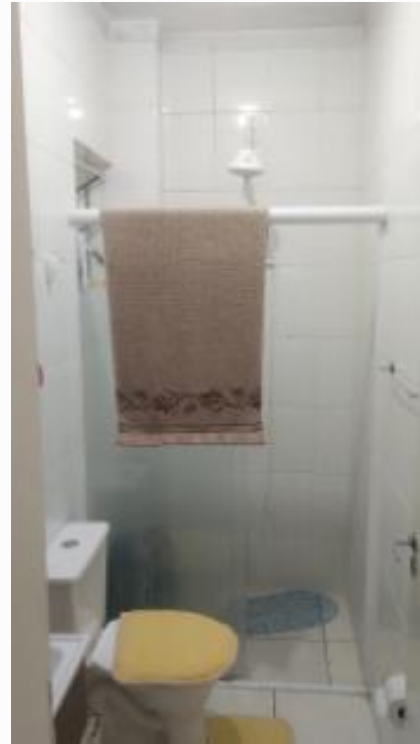
cozinha



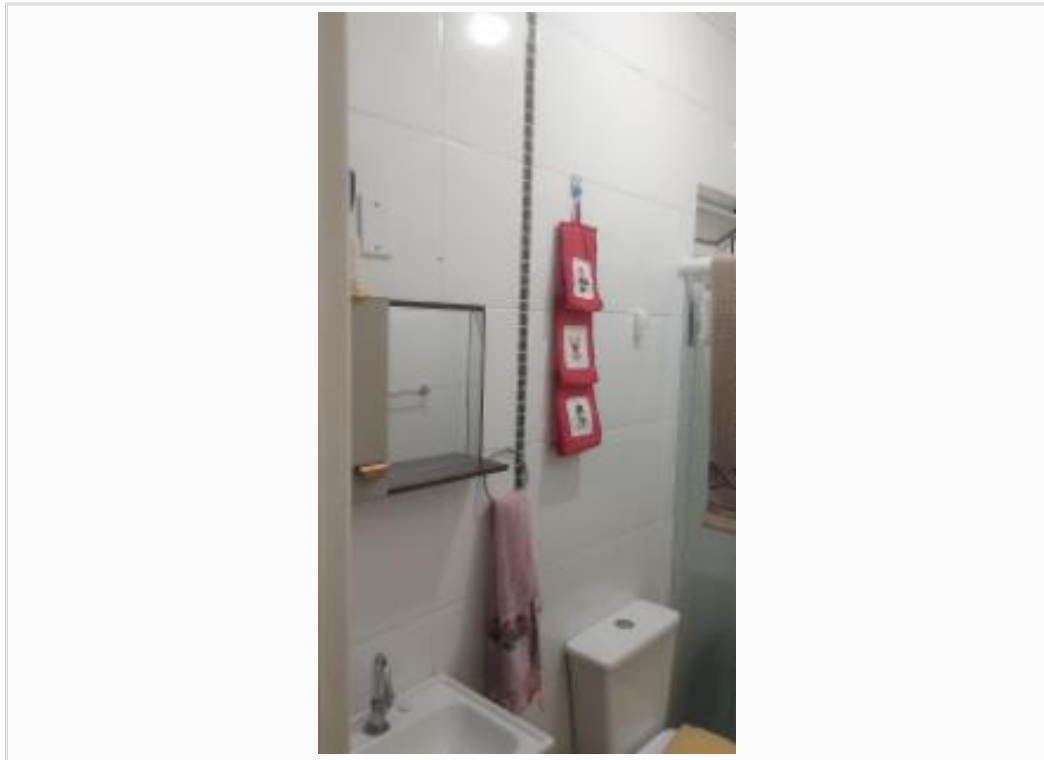
cozinha



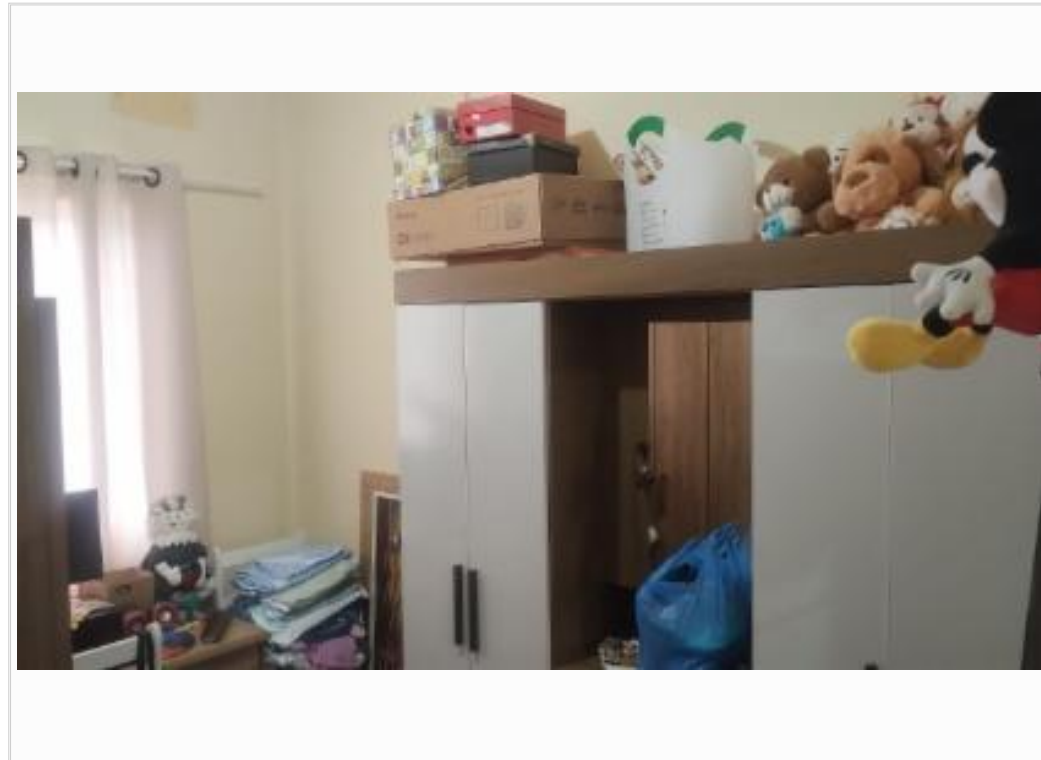
lavanderia



banheiro



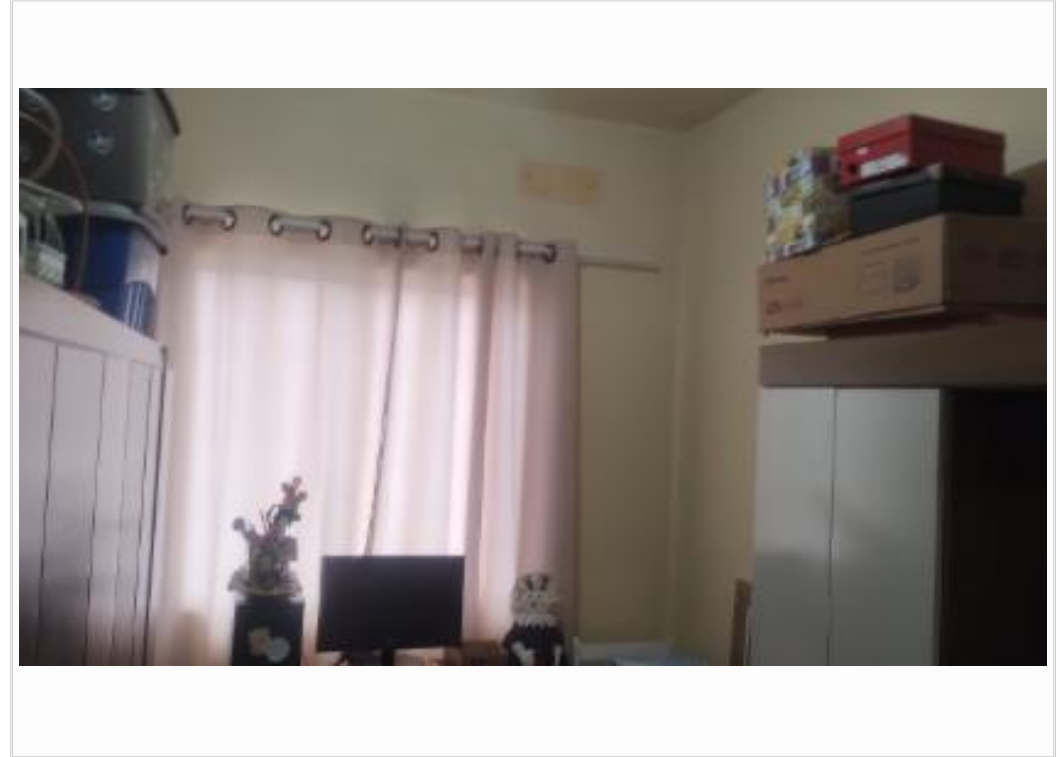
banheiro



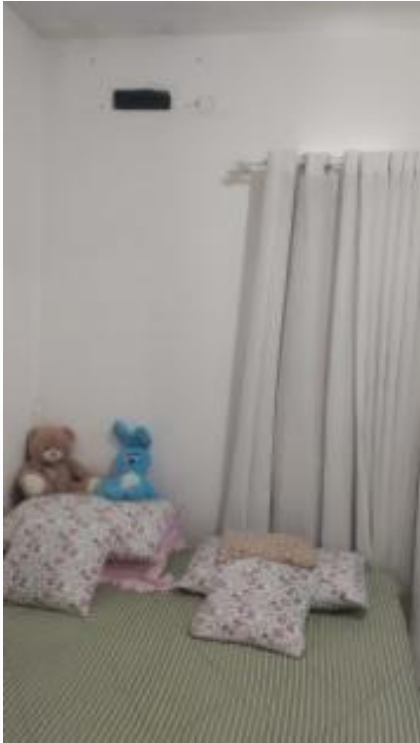
dormitório



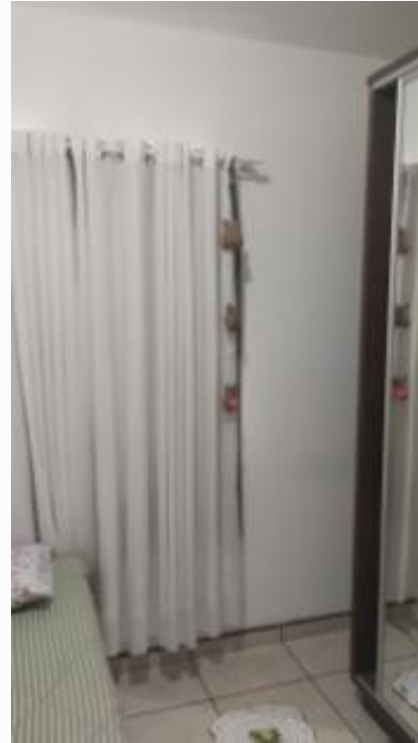
dormitório



dormitório



dormitório



dormitório



vagas de garagem



vista da rua